



TryggHem



Träkvista Torg, Ekerö

DELÅRSRAPPORT

1 JULI 2018 – 31 DECEMBER 2018

TryggHem Projekt 1 AB (publ)

Delårsrapport 1 juli 2018 – 31 december 2018

1 juli 2019 till 31 december 2019 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 79,1 mkr (24,1) och avser i huvudsak intäkter från successiv vinstavräkning av pågående projekt från Englamarken och Brandstationen Härnevi.
- Rörelseresultatet uppgick till 10,8 mkr (12,8).
- Periodens resultat uppgick till -10,6 mkr (-7,4). Förlusten är framförallt hänförlig till höga finansieringskostnader.
- Totala tillgångar uppgick till 426,8 mkr (429,1), eget kapital 98,6 mkr (108,2) samt räntebärande skulder 279,5 mkr (301,4).

Väsentliga händelser under perioden juli-december 2018

- I september var det inflyttning i Brf Lyftsaxen, ett projekt med attraktiva, arkitektritade parhus i Enskede, ritade av 2BK Arkitekter, ett delägt projekt av TryggHem
- TryggHem har tecknat ett samarbetsavtal med Upplands-Bro kommun för

att gemensamt utveckla och adressera kommunens behov av fler trygghetsboenden för kommunens seniorer.

- Projektet Brf Brandstationen, beläget invid Bro Station, färdigställdes i november med inflyttning i de 72 lägenheterna ritade av Zin Arkitekter.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- TryggHems framgångsrika projekt Brf Englamarken med 44 bostäder är nu slutsålt. Produktion pågår sedan i somras och första inflyttning väntas i slutet av första kvartalet 2019.
- TryggHem har etablerat ett intressebolag, Smallville AB (publ), som ägs till 49% för att skapa förutsättningar för att tillvarata möjligheter i det rådande marknadsläget. Intressebolaget har tagit upp obligationslån om 75 miljoner kronor och förvärvat fastigheter i Mariefred, Skokloster och Salem som kommer utvecklas inom konceptet Lilleby™.

Koncernens nyckeltal

mkr	2018 jul-dec	2017 jul-dec	2016 jul-dec	Helår 2017/2018	Helår 2016/2017
Omsättning	79,1	24,1	61,1	115,1	181,6
Rörelseresultat	10,8	12,8	18,7	38,0	48,0
Resultat efter finansiella poster	-10,6	-7,4	4,0	-6,4	16,8
Årets resultat	-10,6	-7,4	4,0	-6,4	16,6
Soliditet, %	23,1%	25,2%	28,0%	25,2%	29,4%
Räntetäckningsgrad, %	59,4%	63,5%	126,8%	85,6%	153,7%
Skuldsättningsgrad, %	283,3%	278,6%	248,6%	279,5%	228,4%
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	14,4%
Räntebärande skulder, mkr	279,5	301,4	255,8	305,2	264,0

VD har ordet

TryggHem Projekt 1 AB (publ) har fortsatt fokusera på utvecklingen av våra viktiga projekt i Täby och på Ekerö samt en allmän marknadsanpassning av projektportföljen.

Därutöver har två nya koncept tagits fram i form av Lilleby, ett prisvärt småhuskoncept med starkt hållbarhets-fokus samt ett för trygghetsboenden och seniorboenden.

För att stärka den framtida projektportföljen har även en handfull markanvisningar sökts under perioden.

Periodens resultat är aningen svagare än förväntat, vilket är en följd av det utmanande marknadsläget samt förseningar i de större projekten.

Projektportföljen

Bolagets projekt Brf Brandstationen i Bro och Brf Lyftsaxen är har slutförts med inflyttning enligt tidplan.

Det pågående projektet Englamarken i Skokloster har utvecklats mycket positivt och är slutsålt. Första tillträde sker i mars 2019 och produktionen förväntas avslutas under året.

Utvecklingen av detaljplanen på Ekerö har fortskridit klart långsammare än förväntat under 2018, men har nu kommit igång igen, vi förväntar oss ett antagande under året och en påbörjad produktion runt årsskiftet.

Projektet LEVELS i Täby, vars detaljplan vann laga kraft under 2018, omfattar bygggrätter om drygt 40 000 kvm ljus BTA. En fördjupad projekteringsfas har pågått

under 2018 och bästa vägen framåt utvärderas löpande. Flera konkreta dialoger rörande möjliga strukturaffärer inför genomförandefasen pågår. Markarbeten avses påbörjas under mars 2019.

Utvecklingen och finansiering av projekten Levels Täby Park samt Ekerö Träkvista Torg är av avgörande betydelse för Bolagets framtida utveckling.

En utmanande marknad

Marknadsförutsättningarna bedöms fortsatt på lång sikt vara goda inom vissa marknadssegment, i synnerhet i Stockholmsregionen, även om marknaden för bostadsrätter har försvagats och "försäljning på ritning" samt finansiering i allmänhet kraftigt försvårats.

Vi har en fortsatt god flexibilitet i vår projektportfölj där vissa delar avser kommersiella etableringar samt samhällsfastigheter och bostäder, som antingen kan utvecklas som bostadsrätter eller hyresrätter.

Nya möjligheter kommer även att uppstå i ett mer avvaktande marknadsläge, där vi kommer fortsätta bevaka möjligheterna att identifiera nya intressanta projekt.

Stockholm den 28 februari 2019

Mikael Rosenberg

Projektportföljen

Projektnamn	Plats	Tillträde	Säljstart	Förväntat avslut	Projektstatus	Antal bostäder	Kvm BOA / LOA	Utvecklat värde, Mkr
Brandstationen	Bro	2014	2017	2018	Slutfört	72	2 500	135
Lyftsaxen ¹⁾	Stureby	2016	2017	2019	Pågående	14	1 335	110
Englamarken	Skokloster	2017	2017	2019	Pågående	44	4 500	140
TT22 ²⁾	Trångsund	2017	2017	2019	Pågående	14	1 400	70
LEVELS	Täby	2015	2020	2023	Pågående	280	32 500	1 800
Tråkvista Torg	Ekerö	2016	2020	2023	Detaljplan	140	19 000	1 000
Skokloster 2 ³⁾	Skokloster	2018	2019	2020	Pågående	34	3 500	120
Mariefreds Strand ³⁾	Mariefred	2019	2019	2022	Pågående	140	12 800	450
Slottsbyn ³⁾	Skokloster	-	2021	2024	Detaljplan	150	13 500	550
Söderby Park ³⁾	Salem	2016	2020	2021	Detaljplan	12	2 000	50
Härnevi	Bro	2017	2020	2022	Detaljplan	150	6 000	300
Summa						1 050	99 035	4 725

¹⁾ Projekt Lyftsaxen är ett delägt projekt där TryggHem äger 40%

²⁾ Projekt TT22 är ett delägt projekt där TryggHem äger 33%

³⁾ Avser delägda projekt inom konceptet Lilleby som ägs till 49%



Brf Brandstationen Härnevi i Bro

Resultaträkning

Koncernen (tkr)	2018-07-01 - 2018-12-31	2017-07-01 - 2017-12-31	Helår 2017/2018
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	79 110	24 117	115 057
Summa intäkter	79 110	24 117	115 057
Rörelsens kostnader			
Produktion och driftskostnader	-66 521	-18 050	-82 620
Övriga externa kostnader	-1 817	-1 008	-3 111
Resultat från försäljning av fastigheter	0	7 772	8 693
Rörelseresultat	10 772	12 831	38 019
Nedskrivningar av andelar i intresseföretag	-3 200	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18 139	-20 218	-44 393
Resultat före skatt	-10 554	-7 387	-6 374
Skatt på årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	-10 554	-7 387	-6 374



Brf Englamarken

Balansräkning

Koncernen (tkr)	2018-12-31	2017-12-31	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	3 290	9 290	9 290
Summa anläggningstillgångar	3 290	9 290	9 290
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	362 356	339 778	372 949
Fordringar hos koncernföretag	1 122	13 227	1 122
Övriga fordringar	50 521	41 895	40 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40	0
Kassa och bank	9 459	24 860	8 602
Summa omsättningstillgångar	423 468	419 800	423 251
SUMMA TILLGÅNGAR	426 758	429 090	432 541
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	500	500	500
Annat eget kapital	108 690	115 065	115 065
Periodens resultat	-10 554	-7 387	-6 374
Summa eget kapital	98 636	108 178	109 191
Avsättningar			
Avsättning för uppskjutna skatter	10	25	10
Summa avsättningar	10	25	10
Långfristiga skulder			
Obligationslån	237 603	227 796	235 674
Skulder till kreditinstitut	17 628	20 098	17 823
Övriga långfristiga skulder	0	10 000	10 000
Summa långfristiga skulder	255 231	257 894	263 497
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17 248	25 997	17 215
Leverantörsskulder	2 515	10 938	9 080
Skulder till koncernföretag	1 500	1 500	1 500
Skatteskulder	11	211	194
Övriga skulder	44 804	17 672	24 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 803	6 675	7 185
Summa kortfristiga skulder	72 881	62 993	59 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	426 758	429 090	432 541

Kassaflödesanalys

Koncernen (tkr)	2018-07-01 - 2018-12-31	2017-07-01 - 2017-12-31	Helår 2017/2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	10 772	12 831	38 019
Erlagd ränta och övriga finansiella poster	-16 198	-15 676	-32 030
Betald inkomstskatt	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 426	-2 845	5 989
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+)/ökning (-) av projektfastigheter	10 593	-25 722	-58 893
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	-9 953	-8 799	4 663
Minskning (+)/ökning (-) av rörelseskulder	8 005	12 002	10 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 219	-25 364	-37 473
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag och intressebolag	-	-3 290	-3 290
Utdelning från intresseföretag	2 800	6 000	6 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 800	2 710	2 710
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	0	44 500	54 000
Återbetalning av lån	-5 162	-17 883	-31 532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 162	26 617	22 468
Årets kassaflöde	857	3 963	-12 295
Likvida medel vid årets början	8 602	20 897	20 897
Likvida medel vid årets slut	9 459	24 860	8 602

Förändringar i eget kapital

Koncernen, tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid periodens ingång 2017-07-01	500	106 550	8 515	115 565
Omföring av föregående års resultat		8 515	-8 515	
Periodens resultat			-7 387	-7 387
Belopp vid periodens utgång 2017-12-31	500	115 065	-7 387	108 178
Belopp vid periodens ingång 2018-07-01	500	115 065	-6 374	109 191
Omföring av föregående års resultat		-6 374	6 374	
Periodens resultat			-10 554	-10 554
Belopp vid periodens utgång 2018-12-31	500	108 691	-10 554	98 636

Redovisnings- och värderingsprinciper

Delårsrapporten har upprättats enligt BFNAR 2007:1, Frivillig delårsrapportering och följer First Norths noteringskrav. Bolaget tillämpar årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Bolagets övriga redovisningsprinciper finns beskrivna i senast avgivna årsredovisning (30 juni 2018) som finns tillgänglig på www.trygghem.se.

Koncernen avser TryggHem Projekt 1 AB (publ), 559046-7345 ("Moderbolaget") och dess dotterbolag. TryggHem Projekt 1 AB ägs till 100% av TryggHem Bostads AB (publ), 556982-4187.

Transaktioner med närstående

Under räkenskapsåret har Bolaget köpt fastighetsutvecklingstjänster från TryggHem Bostads AB. Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Bolagets verksamhet och riskfaktorer

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför. Vid bedömning av TryggHems framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av potentiell resultat tillväxt även beakta riskfaktorer. TryggHems verksamhet påverkas av ett flertal

risker som kan ge effekt på koncernens resultat och finansiella ställning i varierande grad. TryggHem har kommande åtaganden som kräver ytterligare finansiering vilket är beroende av att det finns möjligheter att genomföra samarbeten, transaktioner eller att uppta ny finansiering under 2019. Utvecklingen och finansiering av projekten Levels Täby Park samt Ekerö Träkvista Torg är av avgörande betydelse för Bolagets framtida utveckling. För en beskrivning av bolagets risker hänvisas till årsredovisningen för 30 juni 2018 som finns tillgänglig på www.trygghem.se

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital/Balansomslutning

Räntetäckningsgrad: Rörelseresultat dividerat med räntekostnader och liknande resultatposter

Skuldsättningsgrad: Räntebärande skulder dividerat med eget kapital

Avkastning på eget kapital: Periodens resultat dividerat med totalt eget kapital baserat på rullande 12 månaders resultat

Räntebärande skulder: Mängden räntebärande skulder

Moderbolaget

Resultatrapport (tkr)	2018-07-01 - 2018-12-31	2017-07-01 - 2017-12-31	Helår 2017/2018
Nettoomsättning	0	0	0
Övriga externa kostnader	-299	-304	-920
Rörelseresultat	-299	-304	-920
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	-300
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 921	-18 108	-41 668
Resultat före skatt	-18 207	-18 412	-42 888
Bokslutsdispositioner	0	0	1 340
Skatt på årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	-18 207	-18 412	-41 548

Balansrapport (tkr)	2018-12-31	2017-12-31	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	125 940	123 671	125 890
Fordringar hos koncernföretag	155 140	157 586	148 320
Övriga fordringar	27 311	40 050	44 134
Kassa och bank	7 177	15 095	5 847
SUMMA TILLGÅNGAR	315 568	336 402	324 191
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30 864	72 206	49 071
Obligationslån	237 603	227 796	235 674
Skulder till koncernföretag	11 524	11 000	13 603
Övriga skulder	35 577	25 400	25 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	315 568	336 402	324 191

Förändringar i eget kapital, tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid periodens ingång 2017-07-01	500	98 470	-8 352	90 618
Omföring av föregående års resultat		-8 352	8 352	
Årets resultat			-18 412	-18 412
Belopp vid periodens utgång 2017-12-31	500	90 118	-18 412	72 206
Belopp vid periodens ingång 2018-07-01	500	90 118	-41 548	49 070
Omföring av föregående års resultat		-41 548	41 548	
Årets resultat			-18 207	-18 207
Belopp vid periodens utgång 2018-12-31	500	48 570	-18 207	30 864

TryggHem Projekt 1 AB (publ) i korthet

Affärsidé

TryggHems affärsidé är nyproduktion samt förädling av befintliga fastigheter till bostäder genom fastighetsprojekt som företrädesvis omfattar cirka 20-200 enheter.

Mål

TryggHems målsättning är att uppnå en kraftig tillväxt under de fem kommande åren genom förvärv av ytterligare fastighetsprojekt samt genom att bredda nuvarande organisation.

Den främsta intäktskällan för TryggHem består av försäljning av fastighetsprojekt och för respektive fastighetsprojekt eftersträvas en projektmarginal om lägst 25 procent. För TryggHem eftersträvas en soliditet om lägst 30 procent.

Strategi

TryggHem köper, utvecklar, bygger och säljer fastigheter för primärt bostadsändamål och sekundärt kontorsändamål i Mälardalsområdet. Genom fastighetsutveckling av fastigheter där verksamheter som exempelvis industri-, kontors-, eller boendeverksamhet tidigare bedrivits, skapar TryggHem moderna och kvalitativa bostäder genom nybyggnation och konvertering.

Nyproduktion och fastighetsutveckling sker huvudsakligen genom totalentreprenad där respekterade och professionella externa kvalitetsleverantörer på fastighetsmarknaden anlitas, vilket möjliggör ett effektivt kapitalutnyttjande, begränsar risk och ger skalfördelar.

TryggHems projektprocess

Projektprocessen har sin startpunkt i en bebyggd eller obebyggd fastighet, med möjlighet att uppföra ny eller alternativt förädla en befintlig byggnad som kan erbjuda ett högklassigt boende och lokaler. TryggHem söker aktivt efter nya projekt och när rätt möjlighet påträffas upprättas noggranna investeringskalkyler och projektplaner. En granskning genomförs av såväl fastighet som bolag och finansiering säkerställs. Samtidigt påbörjas utvecklingen av ett specifikt projekt för den aktuella fastigheten. TryggHem genererar kassaflöden i huvudsak genom försäljning av fastighetsprojekt genom antingen försäljning av bostadsrätter eller försäljning av fastighetsägande dotterbolag.

Organisation

TryggHem har sitt säte och huvudkontor i Stockholm. Organisationen består av medarbetare med en bred bakgrund och erfarenhet inom projektutveckling, byggledning, byggnation och konstruktion, bostadsförsäljning och ekonomi. TryggHem anlitar och har tätt samarbete med ett stort antal konsulter, arkitekter och mäklare i samtliga pågående projekt.

TryggHem Projekt 1 ABs obligationer är noterade på First North Bond Market. Mangold Fondkommision AB är Certified Adviser åt Bolaget.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 30 juni 2019

Årsredovisning 2018/2019

Årsstämma 30 juni 2019

30 augusti 2019

31 oktober 2019

15 november 2019

Kontakt

Mikael Rosenberg, VD
mikael.rosenberg@trygghem.se
0733-99 70 50

Marcus Lindahl, CFO
marcus.lindahl@trygghem.se
0736-20 70 67